

BLANQUEO DE CAPITALES & MERCADO INMOBILIARIO

Reglamentación e impuestos
TETAMANTI & CO

Mercado y Oportunidades
IZRASTZOFF AGENTES INMOBILIARIOS

IZRASTZOFF

Sobre este documento

La misión de este documento es brindarle información sobre el blanqueo de capitales y su relación con oportunidades inmobiliarias que ya existen y probablemente surgirán durante los próximos meses, a medida de que comiencen a fluir fondos hacia el mercado.

Dividimos este documento en 2 bloques:

-La ley en si misma y sus aspectos tributarios a cargo del Estudio Contable Tetamanti & Co.

-Situación actual del mercado inmobiliario y sus perspectivas frente al blanqueo, que fue preparado por Horacio Benvenuto, Director de nuestra compañía.

Esperamos que le resulte de utilidad.

Reglamentación e impuestos

Dr Ignacio Tetamanti
Dr. Jorge Scapolla



TETAMANTI & CIA

IZRASTZOFF

Quiénes entran al blanqueo

Personas humanas, sucesiones indivisas y empresas

- Domiciliadas, residentes, establecidas o constituidas en el país al 31/12/2015, inscriptas o no ante la AFIP, podrán declarar la tenencia de bienes en el país y en el exterior hasta el 31/3/2017.
- Manifestación de “no excluido”
- Residencia al 31/12/2015 incluye los sujetos con ese requisito verificado antes de la “fecha de preexistencia” de los bienes que se declaran.
- Fechas de Preexistencia de los Bienes
- ❑ Personas Humanas: Bienes preexistentes al 22/7/2016.
- ❑ Personas Jurídicas: Bienes preexistentes al cierre del último balance anterior al 1/1/2016 (cierres 31/1/15 al 31/12/15).

Costos del blanqueo

Impuesto sobre valor de bienes en \$

- A) BIENES INMUEBLES EN EL PAIS/EXTERIOR: 5%
- B) BIENES -INCLUIDOS INMUEBLES- HASTA \$ 305.000: 0%
- C) BIENES -INCLUIDOS INMUEBLES- ENTRE \$ 305.000 y \$ 800.000: 5%
- D) BIENES POR MÁS DE \$800.000 QUE NO SEAN INMUEBLES:

ANTES DEL 31/12/2016: 10%
ENTRE 1/1/2017 Y 31/3/2017: 15%

E) ANTE CASOS D) SE PUEDE OPTAR HASTA 31/3/2017 POR PAGAR EL IMPUESTO EN BONAR 17 y/o GLOBAL 17: 10 %

NO ABONAN IMPUESTOS LOS FONDOS AFECTADOS A:

- A) ADQUIRIR BONAR 0% 2019 HASTA U\$S 3.000 M O BONAR 1% 2023 HASTA U\$S 3.000 M.
- B) SUSCRIBIR O ADQUIRIR CUOTAPARTES DE FCI A 5 AÑOS (2021)

Títulos públicos o Cuota Partes FCI

A) BONAR

1. BONAR 0% 2019 HASTA EL 30/9/2016 (INTRANSFERIBLE)

2. BONAR 1% 2023 HASTA EL 31/12/2016 (NO NEGOCIABLE POR 4 AÑOS)

LA ADQUISICION EN FORMA ORIGINARIA DEL BONAR 1% 2023 EXCEPTUARÁ DEL IMPUESTO SOBRE UN MONTO EQUIVALENTE AL MONTO DE LOS BONOS SUSCRIPTOS, INCREMENTADO EN 2 VECES (DR ART 8°)

B) CUOTAS PARTES DE FCI (ABIERTOS O CERRADOS)

PARA INVERSION EN INSTRUMENTOS DESTINADOS AL FINANCIAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA, INVERSION PRODUCTIVA, INMOBILIARIOS, ENERGIAS RENOVABLES, PYMES, PRESTAMOS HIPOTECARIOS, DESARROLLO DE ECONOMIA REGIONALES, ENTRE OTROS.

FISCALIZA LA CNV MEDIANTE CAJA DE VALORES SA.

Bienes que pueden blanquearse

A) TENENCIA DE MONEDA LOCAL O EXTRANJERA.

B) INMUEBLES Comprende inmuebles adquiridos, inmuebles construidos, obras en construcción y mejoras.

¿Blanqueo de Inmuebles escriturados a menor valor?

C) MUEBLES Incluido acciones, participación en sociedades, derechos inherentes al carácter de beneficiario de fideicomisos u otros patrimonios similares, instrumentos financieros o títulos valores (bonos, O.N., ADRs, cuotas partes de FCI, y similares).

D) DEMAS BIENES En el país y en el exterior, incluyendo créditos y todo tipo de derecho susceptible de valor económico. Incluye Bienes de Cambio, Activos Intangibles, etc

Dinero retirado destinado a inversiones

- Antes de los 6 meses se pueden retirar los fondos depositados a fin de adquirir inmuebles o muebles registrables.
- Esta adquisición se efectuará mediante transferencia electrónica de fondos desde la cuenta bancaria donde se encuentren depositados (conf. BCRA), sin que ello implique modificar el monto del impuesto especial determinado (10 %).
- La obligación de depósito en Bancos antes del 31/10/2016 procederá respecto de las tenencias declaradas, sin perjuicio de que luego del depósito se lo destine a adquirir bienes o títulos públicos en U\$S o cuotas FCI.
- El Impuesto Especial recae sobre los Bienes al 22/7/2016 → Efectivo
- El incumplimiento de la condición establecida priva al declarante de la totalidad de los beneficios previstos.

Blanqueo a nombre de familiares/3ros

Personas humanas

Será válido cuando los bienes se encuentren en posesión, anotados, registrados o depositados a nombre de:

- A) El cónyuge del declarante.
- B) Sus ascendientes o descendientes en 1° o 2° Grado de consanguinidad o afinidad.
- C) Terceros Residentes.



- Antes del vencimiento de la DJ 2017 (Abr/May 2018) los bienes declarados deberán figurar a nombre del declarante. Son operaciones no onerosas a los fines tributarios. No generarán gravamen alguno.

Blanqueo de Inmuebles

- A valor de plaza.
- **Titularidad:** Escritura o Boleto de Compraventa (con certificación notarial) y posesión al 22/7/2016.
- **Los bienes inmuebles se valuarán al 22/7/2016** y dicha valuación tendrá una vigencia de 120 días corridos desde la emisión de la/s siguiente/s constancia/s:

A) Inmuebles del país: constancia emitida por un corredor público inmobiliario matriculado o por entidad bancaria perteneciente al Estado. Deberá ser ratificada por el corredor inmobiliario o la entidad bancaria oficial a través del sitio web “Sinceramiento”.

B) Inmuebles del exterior: dos constancias emitidas por un corredor inmobiliario, entidad aseguradora o bancaria del país respectivo, las cuales se adjuntarán a la declaración (Anexo II). El valor a computar será el mayor.

Blanqueo de Muebles Registrables

Otros Bienes | Ley IBP | Ley IGMP

Titularidad de los bienes muebles registrables

Podrá probarse con la inscripción registral o con la factura de compra o documento fehaciente provisto de certificación notarial.

Valuación de bienes registrables declarados por PH

A) Automotores adquiridos antes del 1º/1/2016 → Tabla IBP.

B) Automóviles adquiridos entre 1º/1/2016 y 22/7/2016 → Tabla: DNRNPA

-Aeronaves y naves del país → Entidad aseguradora del país.

-Automotores, aeronaves y naves del exterior → Entidad aseguradora del exterior.

→ Valuación de bienes registrables declarados por Suj. Empresa

-Automotores, aeronaves y naves: Normas del IGMP.

Beneficios de la declaración voluntaria

Los sujetos que efectúen la declaración y los sujetos por quienes se hace la declaración (familiares y terceros) gozan de los siguientes beneficios por los bienes declarados:

A) No estarán sujetos a presunción de Incremento Patrimonial no Justificado.

B) Quedan liberados de toda acción civil y por delitos de leyes penal tributaria, penal cambiaria, aduanera e infracciones administrativas por el incumplimiento de obligaciones vinculadas o que tuvieran origen en los bienes declarados.

- Quedan comprendidos en la liberación los socios administradores y gerentes, directores y síndicos y cargos equivalentes en cooperativas, fideicomisos y sucesiones indivisas, FCI y profesionales certificantes de los balances.
- La liberación de las acciones penales equivale a la extinción de la acción penal.

DetECCIÓN DE BIENES NO DECLARADOS DESDE 31/3/17

En el caso que la AFIP detectara cualquier bien que correspondiera declarar a la Fecha de Preexistencia, y que no hubiera sido declarado, privará al “blanqueador parcial” de los beneficios antes indicados.

Si la AFIP detecta estos bienes procederá así:

A) Si el valor de los bienes no exteriorizados resulta menor a \$ 305.000, o al 1% del valor del total de los bienes exteriorizados (el que resulte mayor) determinará de oficio los impuestos omitidos respecto de los bienes detectados (a la tasa general de cada gravamen, con intereses y sanciones). Ello no provocará el decaimiento de beneficios respecto de los bienes exteriorizados;

B) Si el valor de las tenencias y bienes no exteriorizados supera el importe del inciso anterior dará por decaídos los beneficios respecto de la totalidad de los bienes exteriorizados.

Mercado y Oportunidades

Lic. Horacio Benvenuto
Gerente General Izrastzoff

IZRASTZOFF

¿Por qué invertir en el mercado inmobiliario los fondos del blanqueo?

1. Revalorización de inmuebles en el corto plazo
2. Fondos blancos = más oportunidades de inversión
3. Reserva de valor
4. Variedad de perfiles de riesgo



¿Y los bonos del blanqueo?

Para un perfil conservador los bonos a largo plazo pueden generar incertidumbre sobre cual será su valor de realización.

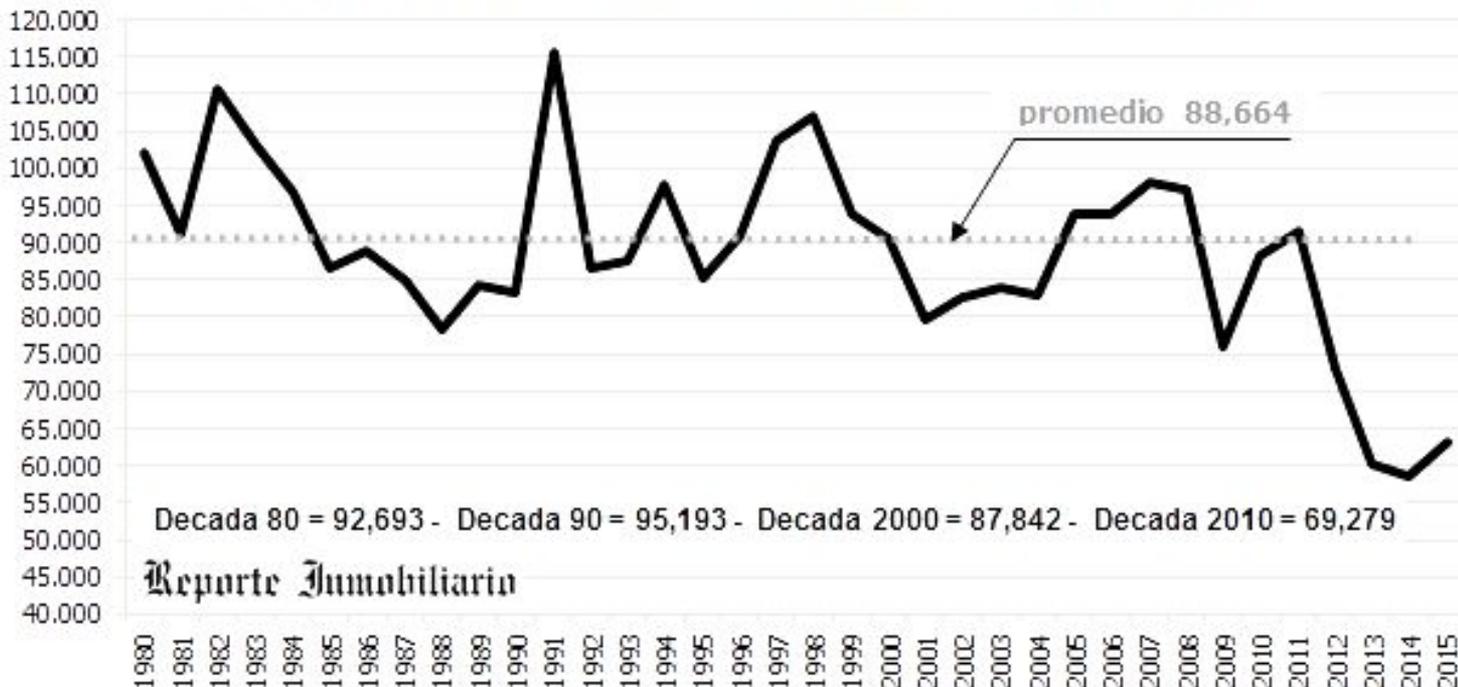


Datos duros del mercado



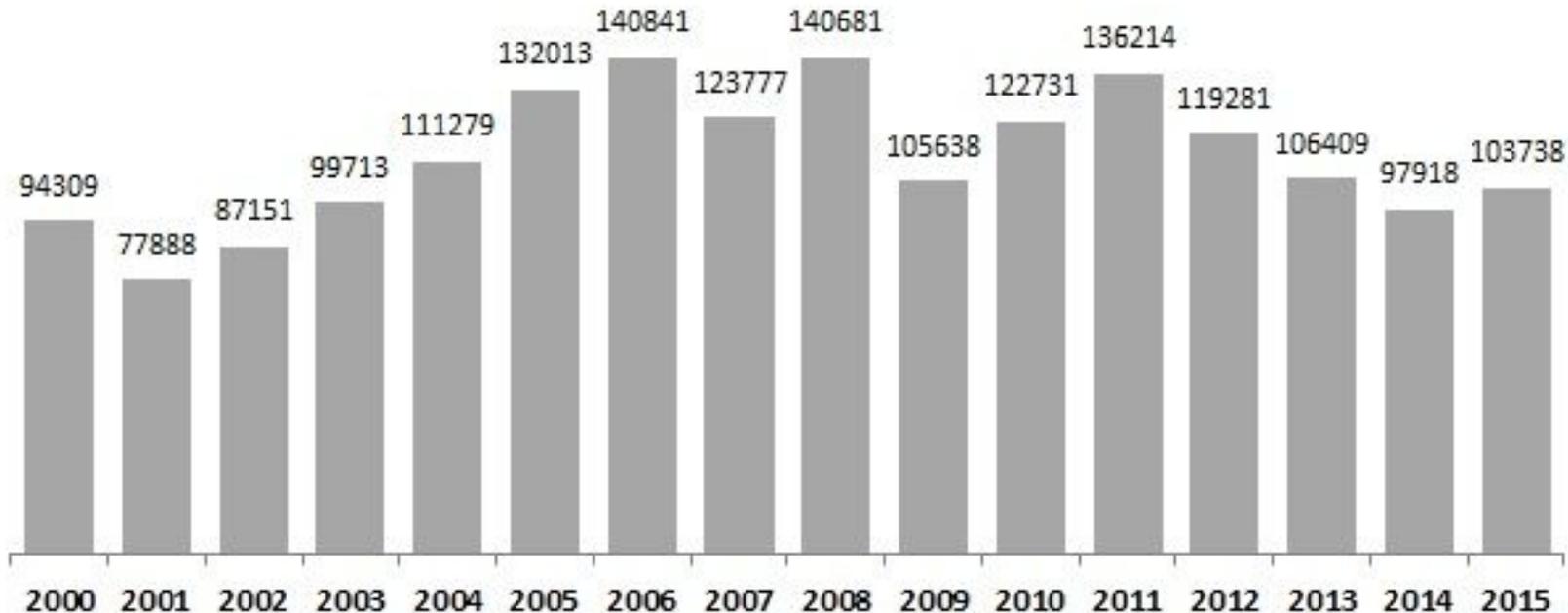
Cantidad de Escrituras | Histórico CABA

Escrituras compra-venta Ciudad de Bs As -1980 2015
Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires



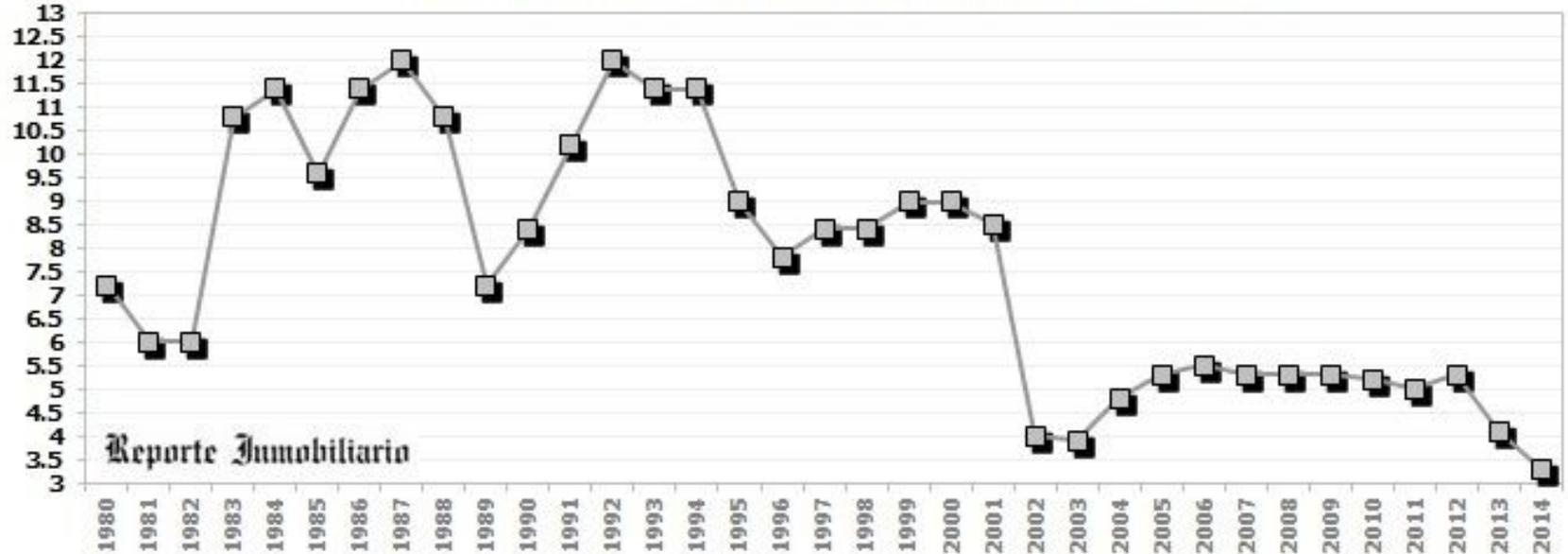
Cantidad de Escrituras | Histórico Provincia

Total escrituras acumuladas en cada año - Provincia Bs As

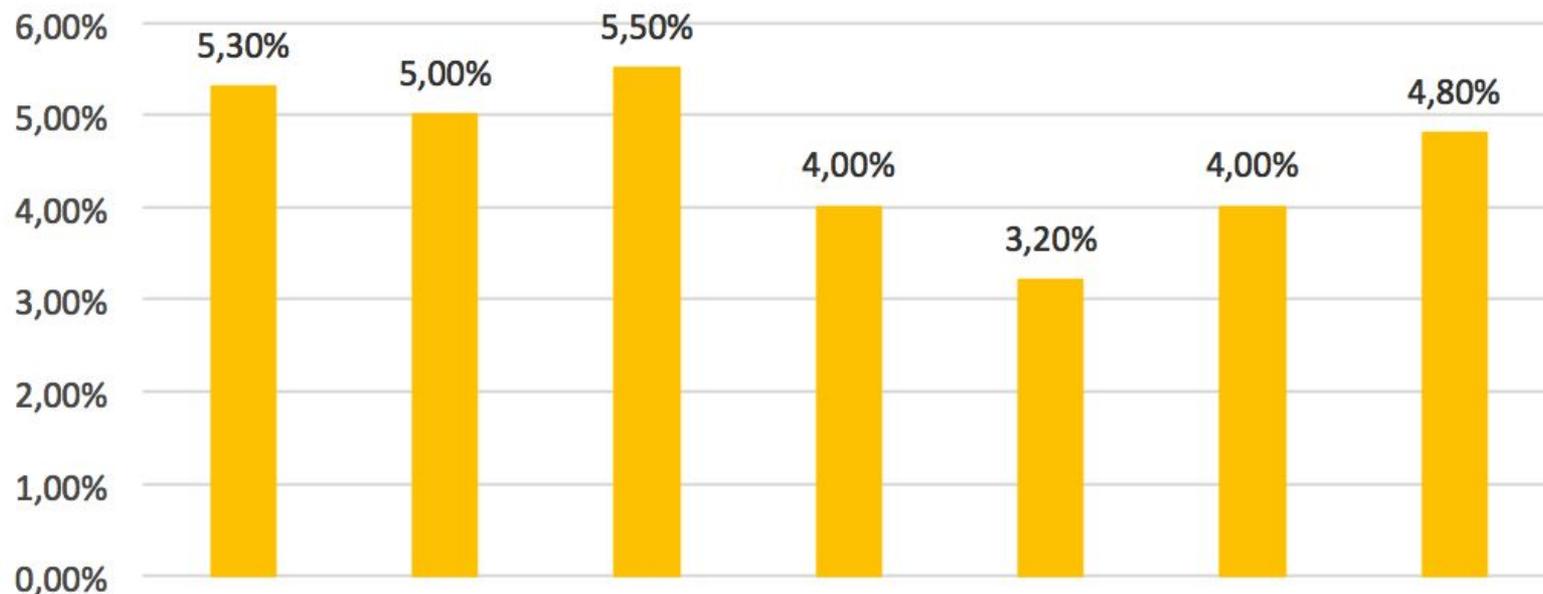


Evolución Renta Bruta | CABA

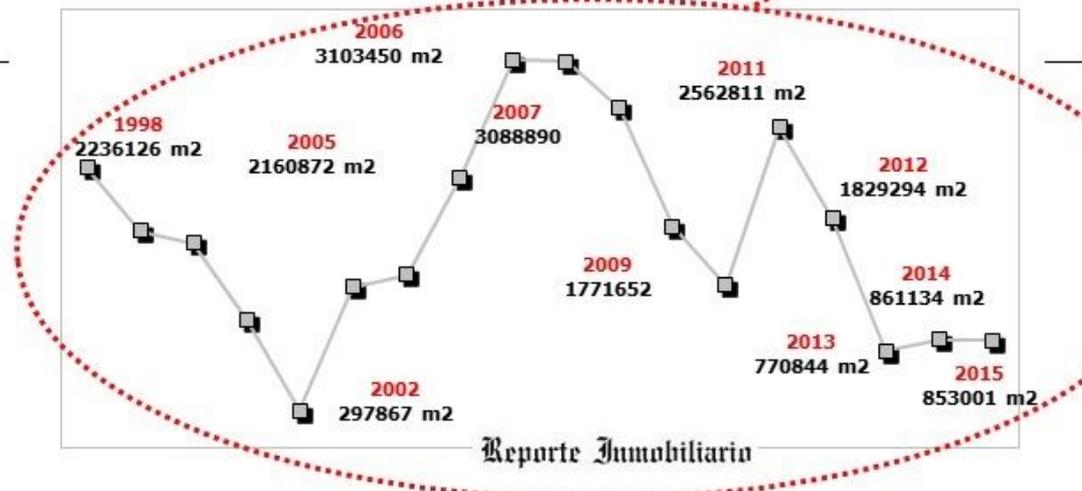
Rentas brutas anuales por alquiler promedio
en % - Departamentos 2/3 amb. Cap Fed - 1980 / 2014



Evolución de la Renta | Barrio Norte



Total metros/ permisos CABA



Permisos de obra por barrio CABA | 2015

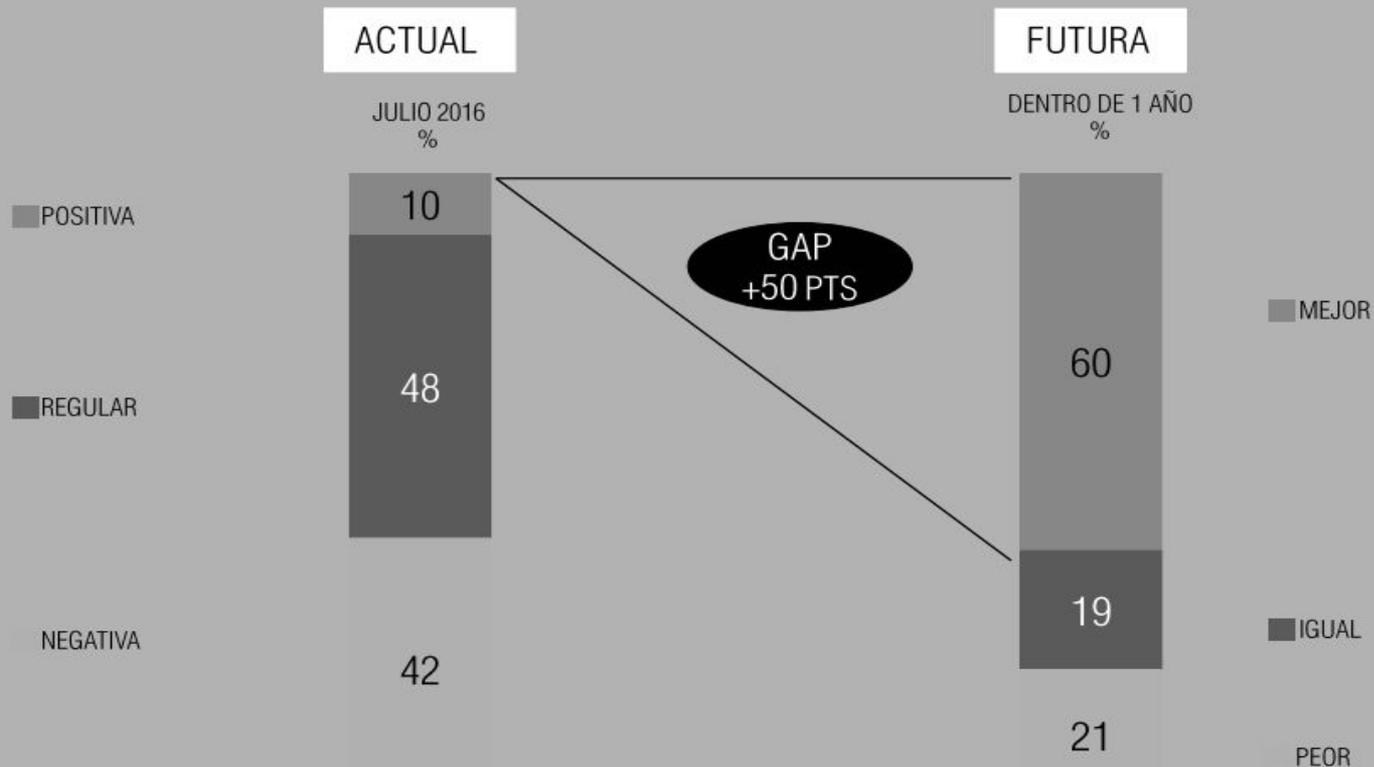
Permisos de obra nueva por barrio - Año 2015							
Nº	Barrio	M2	% sobre Total	Nº	Barrio	M2	% sobre Total
1	Nuñez	105410	17,08%	25	Chacarita	7822	1,27%
2	Palermo	61682	9,99%	26	Liniers	6762	1,10%
3	San Telmo	56108	9,09%	27	Villa Pueyrredón	6625	1,07%
4	Villa Urquiza	36501	5,91%	28	Parque Patricios	6572	1,06%
5	Caballito	29737	4,82%	29	Villa Ortúzar	5860	0,95%
6	Flores	29552	4,79%	30	San Cristobal	5618	0,91%
7	Belgrano	24586	3,98%	31	Boca	5604	0,91%
8	Villa Devoto	16506	2,67%	32	Villa Luro	4487	0,73%
9	Villa Crespo	15125	2,45%	33	Paternal	4468	0,72%
10	Boedo	14774	2,39%	34	Nueva Pompeya	4047	0,66%
11	Saavedra	14055	2,28%	35	Villa del Parque	3422	0,55%
12	Balvanera	13483	2,18%	36	Floresta	3137	0,51%
13	Mataderos	13172	2,13%	37	Constitución	3094	0,50%
14	Barracas	12231	1,98%	38	Parque Avellaneda	2855	0,46%
15	Almagro	10918	1,77%	39	Parque Chas	2566	0,42%
16	Villa General Mitre	10825	1,75%	40	Villa Lugano	2371	0,38%
17	Vélez Sársfield	10763	1,74%	41	Villa Riachuelo	1766	0,29%
18	Parque Chacabuco	9718	1,57%	42	Montserrat	1759	0,28%
19	Recoleta	9576	1,55%	43	Agronomía	712	0,12%
20	Monte Castro	9032	1,46%	44	Villa Real	233	0,04%
21	Villa Santa Rita	8790	1,42%	45	Villa Soldati	156	0,03%
22	Colegiales	8636	1,40%	46	Puerto Madero	0	0,00%
23	Versalles	8099	1,31%	47	Retiro	0	0,00%
24	Coghlan	8078	1,31%	48	San Nicolás	0	0,00%

En base a Permisos G.C.B.A.

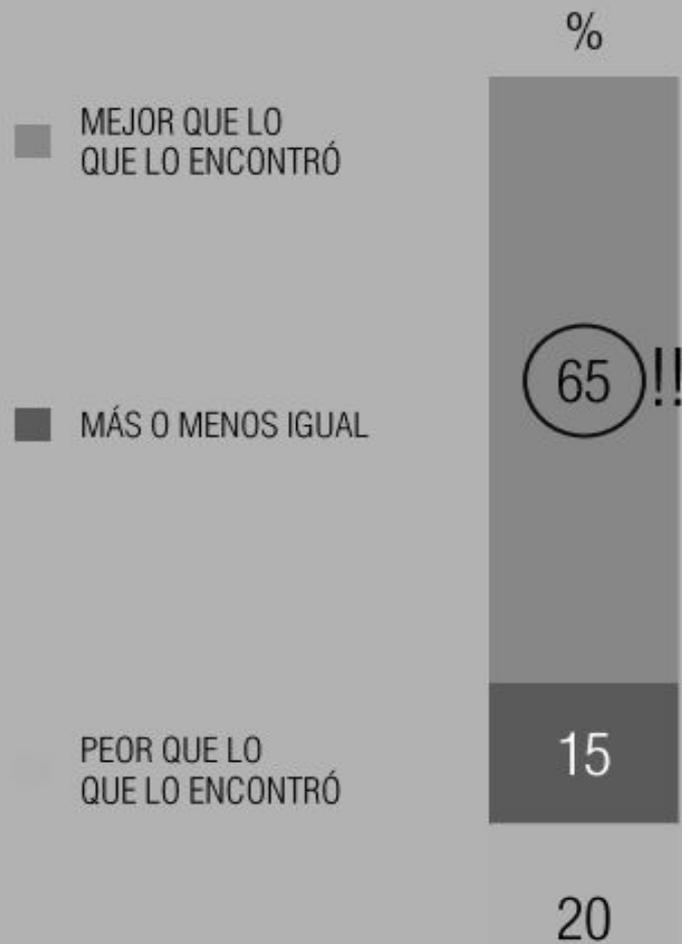
Reporte Inmobiliario

IZRASTZOFF

Evaluación de la situación económica del país dentro de un año



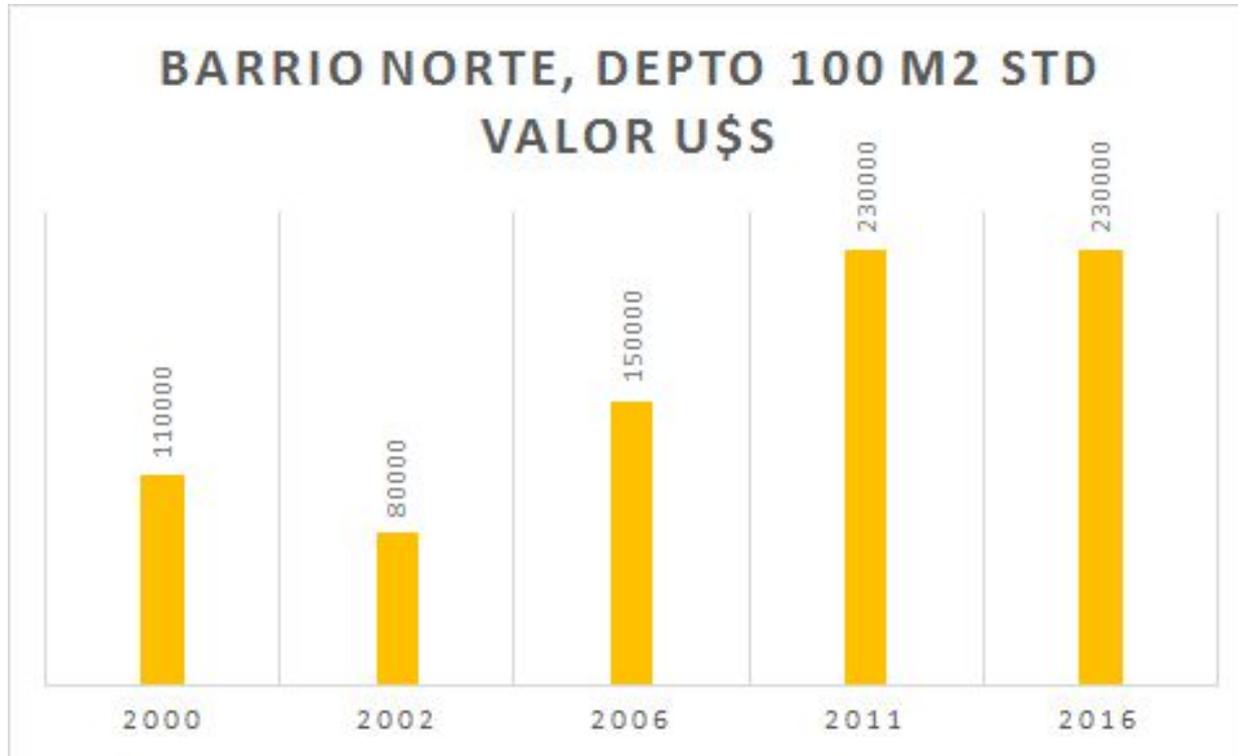
¿Cómo dejará el país el actual Gobierno en 2019?



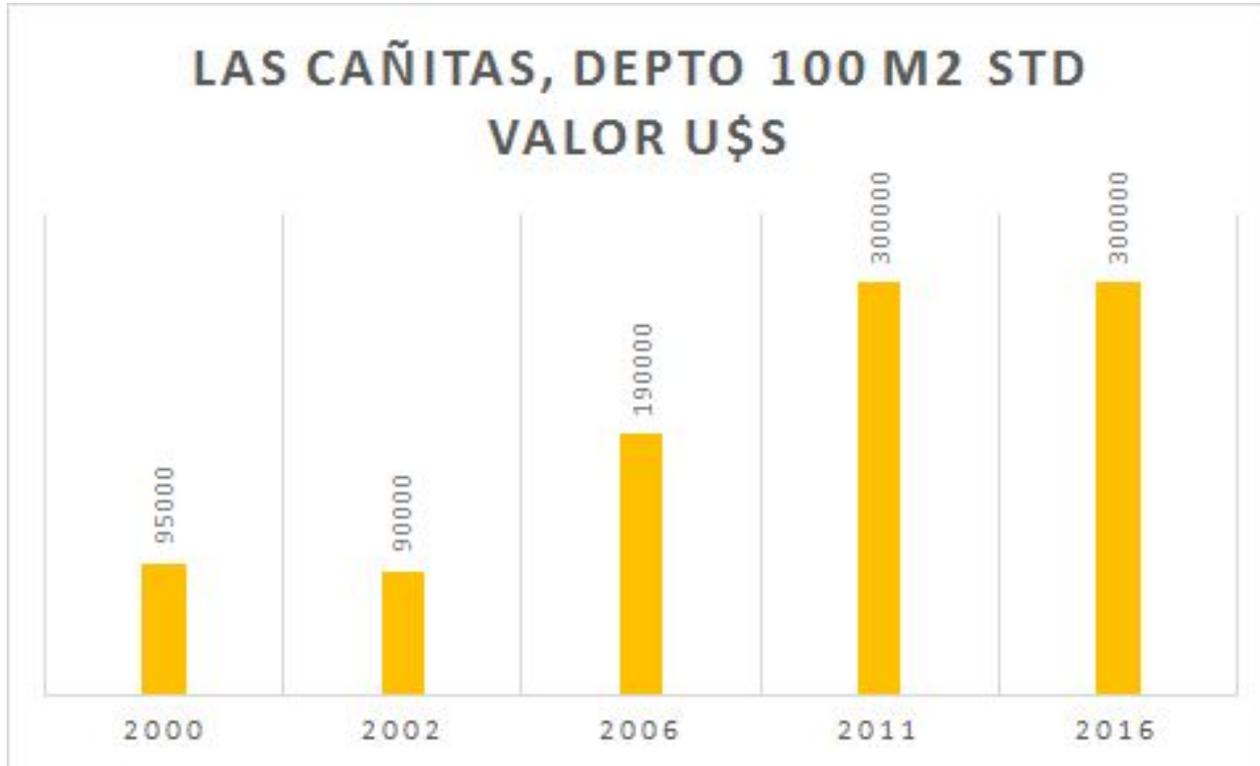
Análisis de Casos del mercado inmobiliario



Evolución valor Departamento | Barrio Norte



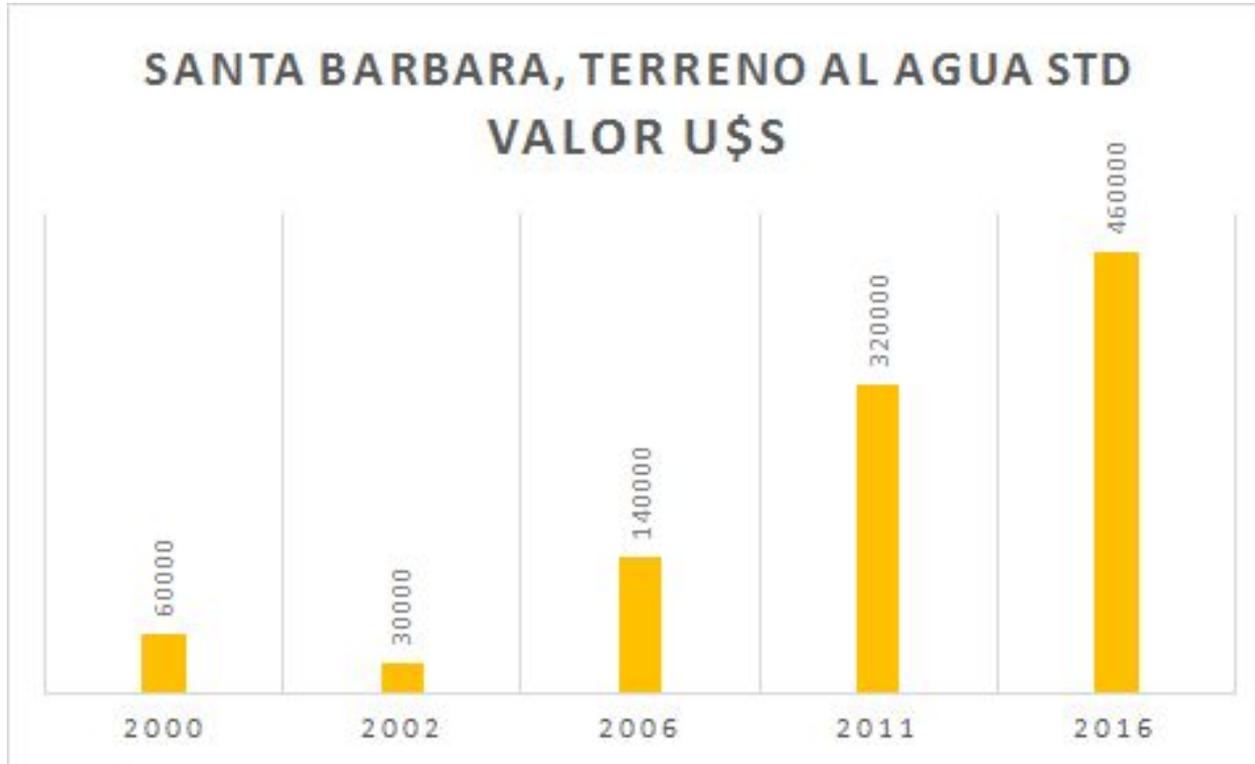
Evolución valor Departamento | Las Cañitas



Evolución valor Lote | Ayres de Pilar



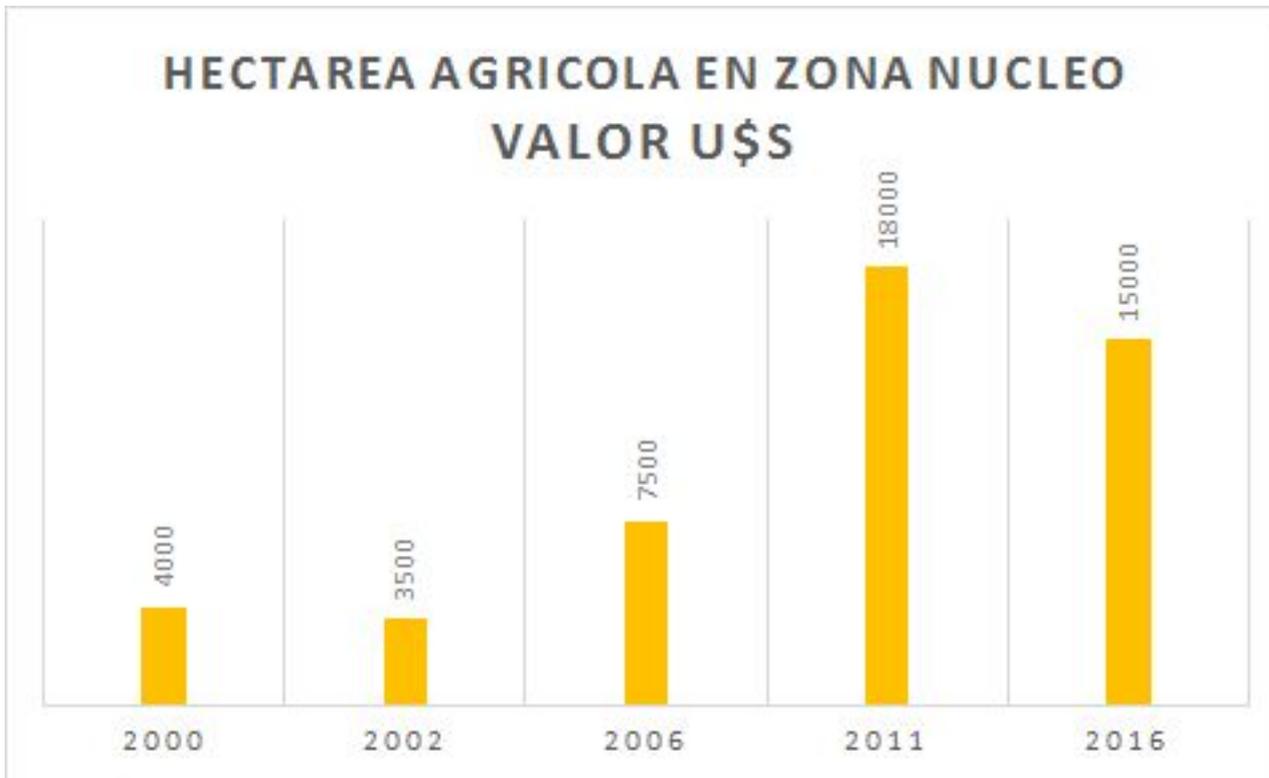
Evolución valor Lote | Santa Bárbara



Evolución Valor Lote | San Sebastián

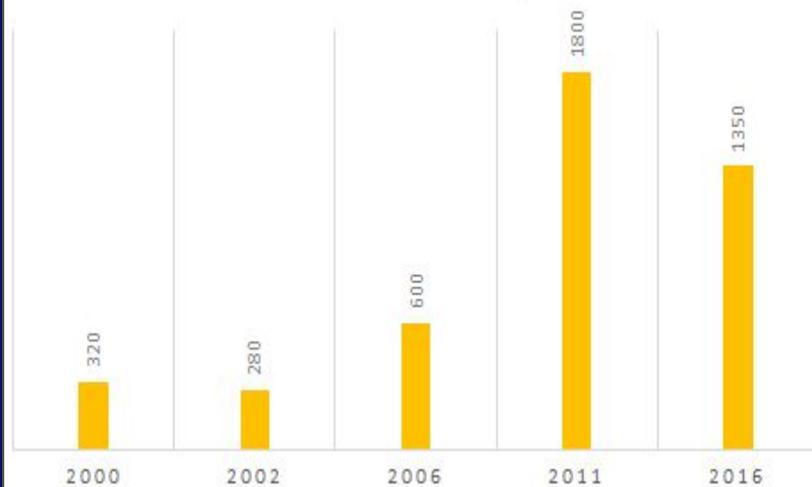


Evolución Hectárea agrícola | Zona Núcleo

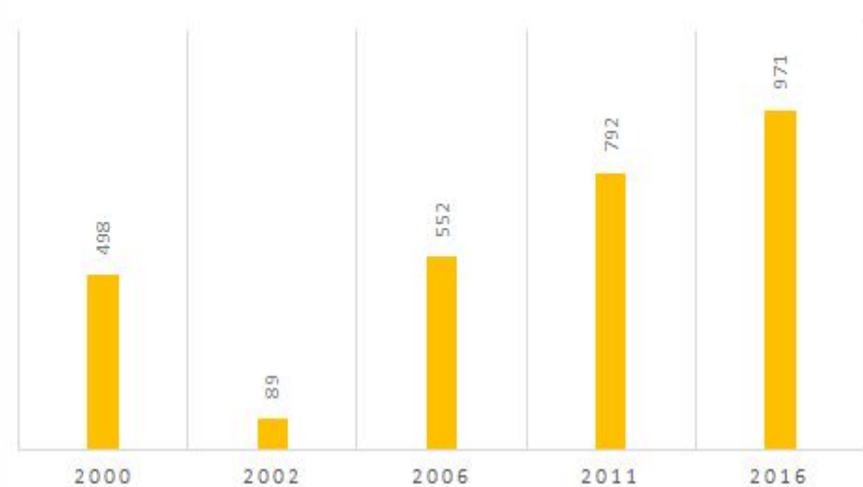


Oro y Merval

ORO VALOR U\$S



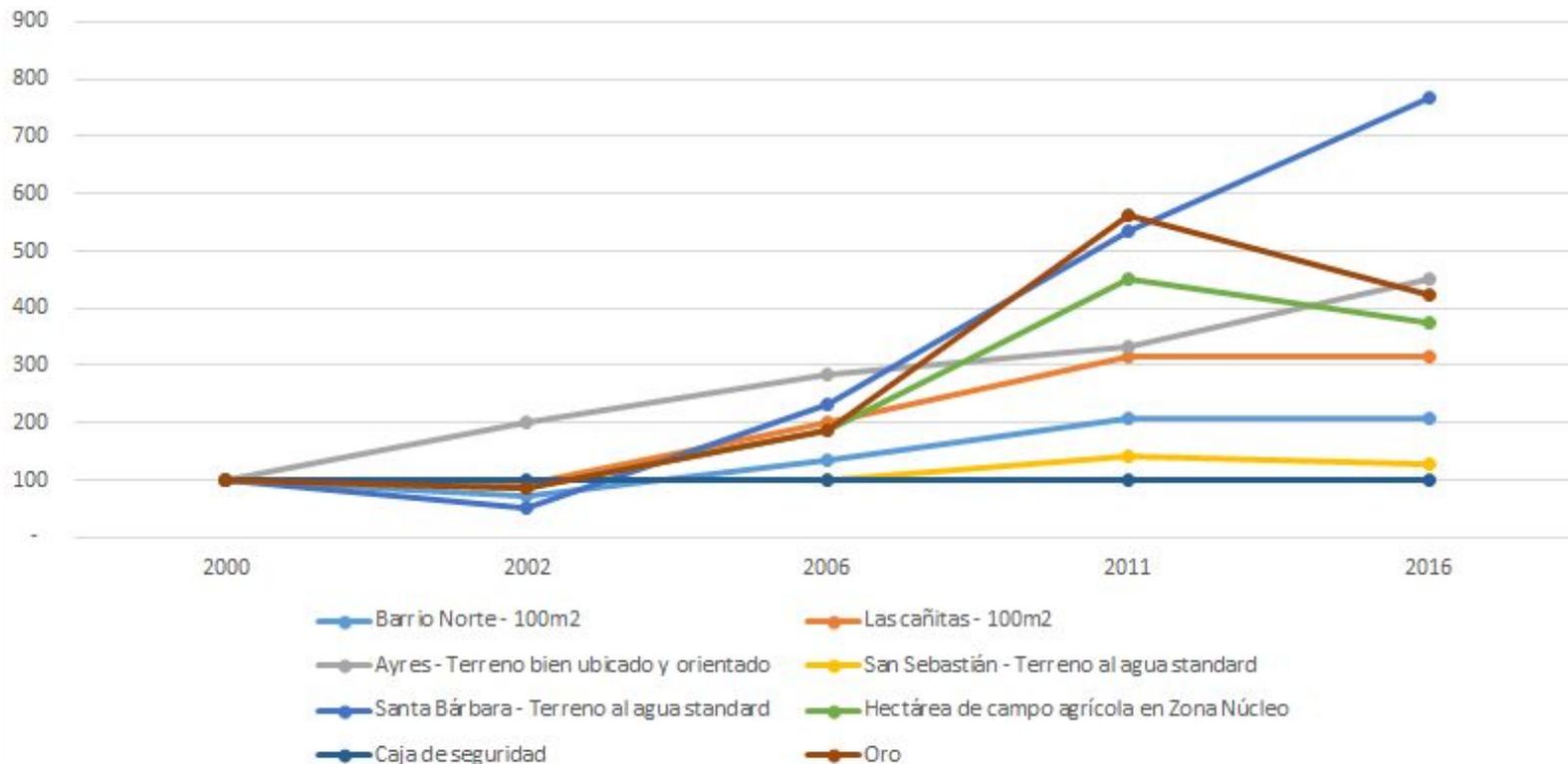
MERVAL



Comparación de las Inversiones

Inversión	Fuente	Moneda	Año				
			2000	2002	2006	2011	2016
Barrio Norte - 100m2	propia	USD	110,000	80,000	150,000	230,000	230,000
Las cañitas - 100m2	propia	USD	95,000	90,000	190,000	300,000	300,000
Ayres - Terreno bien ubicado y orientado	propia	USD	60,000	120,000	170,000	200,000	270,000
San Sebastián - Terreno al agua standard	propia	USD	N/D	N/D	17,000	24,000	22,000
Santa Bárbara - Terreno al agua standard	propia	USD	60,000	30,000	140,000	320,000	460,000
Hectárea de campo agrícola en Zona Núcleo	propia	USD	4,000	3,500	7,500	18,000	15,000
Caja de seguridad	propia	USD	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
Oro	World Gold Council	USD	320	280	600	1,800	1,350

Comparación de las Inversiones | Base 100



Resumiendo:

- ★ Opinión pública optimista hacia 2017.
- ★ Valores competitivos vs otras capitales de la región.
- ★ El ladrillo: excelente reserva de valor y una de las mejores inversiones.
- ★ Recuperación de la renta residencial
- ★ El costo de la construcción en alza hasta que baje la inflación
- ★ Los precios deberían subir si fluyen fondos al mercado.
- ★ Surgen nuevas/viejas zonas con potencial.



Tips

Qué & Dónde

IZRASTZOFF

Qué

- Propiedad reciclada vs. A reciclar
- Terreno vs Casa terminada

Dónde

Ubicaciones tradicionales de CABA y GBA

El nuevo Escobar

San Telmo/Parque Lezama

Parque Patricios/Distrito Tecnológico

Retiro/Recova de Av. Libertador

Zona del Tiro Federal

Estamos a su disposición
en caso de necesitar
mayor asesoramiento:

+5411 5279 1001

IBR.com.ar



IZRASTZOFF